

# GRUPA GHELAMCO PREZENTACJA

Publikacja handlowa (reklama)

20 października 2023



## PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE GHELAMCO

## GRUPA GHELAMCO

Wiodący europejski inwestor i deweloper nieruchomości działający w Belgii, Francji, Polsce, Wielkiej Brytanii (Londyn).



### BELGIA:

- Projekty mieszkaniowe
- Projekty magazynowe
- Projekty biurowe
- Projekty wielofunkcyjne/  
czas wolny:
  - pola golfowe
  - stadiony piłkarskie
- Opieka zdrowotna
- Przemysł / Logistyka
- Hotele
- Akademiki
- Domy spokojnej starości

### FRANCJA:

- Projekty mieszkaniowe
- Projekty turystyczne

### POLSKA:

- Projekty biurowe
- Projekty mieszkaniowe
- Projekty magazynowe
- Hotele
- Projekty z funkcją łączoną

### WIELKA BRYTANIA:

- Projekty mieszkaniowe
- Projekty biurowe

## WIODĄCY DEWELOPER NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH W POLSCE



**32 lata**

na polskim rynku nieruchomości



**917 tys. m<sup>2</sup>**

dostarczonej powierzchni



**77 tys. m<sup>2</sup>**

powierzchni w budowie



**461 tys. m<sup>2</sup>**

powierzchni w banku ziemi



**Najlepsza inwestycja biurowa  
na świecie – Warsaw Spire**



**Pierwszy w Polsce certyfikat  
BREEAM**



**Własna fundacja aktywizująca  
lokalną społeczność**

- Grupa **Ghelamco jest obecna w Polsce od 32 lat** (38 lat w Belgii)
- W tym czasie dostarczyła w naszym kraju około **917 tys. m<sup>2</sup>** nowoczesnej powierzchni komercyjnej i mieszkaniowej
- Ghelamco działa w następujących obszarach: **biura, hotele, mieszkania, małe obiekty handlowe**, stale adaptując swoją ofertę do zachodzących zmian rynkowych i pojawiających się nowych trendów
- Obecnie Grupa **realizuje projekty biurowe i mieszkaniowe o łącznej powierzchni przeszło 77 tys. m<sup>2</sup>**, korzystając z własnego generalnego wykonawcy, co zapewnia jej elastyczność i terminowość realizacji projektów
- Ghelamco stale **poszerza portfolio posiadanych działek**, utrzymując ich różnorodność, tak by móc elastycznie dostosowywać się do sytuacji rynkowej i potrzeb najemców (możliwość realizacji różnych projektów – biurowych, handlowych, mieszkaniowych)
- Bank ziemi Grupy pozwoli na realizację do przeszło **461 tys. m<sup>2</sup>** projektów komercyjnych (w tym projektów joint venture)
- Ghelamco wyróżnia się wdrażaniem **pionierskich, innowacyjnych i zaawansowanych technologicznie rozwiązań zwiększających energooszczędność budynków**, wyznaczając tym samym nowe standardy rynkowe
- Grupa jako pierwsza w Polsce **wprowadziła BREEAM i WELL jako standard dla swoich budynków**, stając się liderem zrównoważonego budownictwa w Polsce i Europie Środkowo-Wschodniej
- Ghelamco, posiadając bogate doświadczenie w realizacji projektów dla wiodących polskich spółek i polskich filii zagranicznych blue chipów, stało się trendsetterem w **kreowaniu nowoczesnych i zrównoważonych przestrzeni miejskich** o wysokim standardzie wykończenia
- Projekty Grupy były wielokrotnie doceniane i nagradzane w międzynarodowych konkursach (np. **Warsaw Spire** zdobył – spośród 214 zgłoszonych budynków z 46 państw najbardziej prestiżową nagrodę w branży nieruchomości - MIPIM Award w kategorii „Best Office & Business Development”)
- **Ghelamco, nie tylko kreuje czy rewitalizuje żywą tkankę miejską** i wprowadza funkcjonalne rozwiązania służące mieszkańcom (np. Plac Europejski, Foksal, okolice Ronda Daszyńskiego, Nowe Soho (d. Nowe Centrum Łodzi), Nowa Marina (Gdynia), ale także aktywizuje lokalną społeczność poprzez organizowanie licznych wydarzeń kulturalnych i sportowych
- **Realizacja projektów z ekologicznych materiałów** poprzez własnego generalnego wykonawcę
- **Wdrożone polityki w zakresie ESG** w tym dotyczące: ekologii i poszanowania środowiska, innowacji czy szacunku dla ludzi w tym równouprawnienia płci

źródło: Spółka/ Skonsolidowane sprawozdania finansowe grupy  
kapitałowej Granbero Holdings Limited

**GHELAMCO**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE INVESTOR & DEVELOPER

# GHELAMCO W POLSCE – WAŻNIEJSZE PROJEKTY ZAKOŃCZONE I SPRZEDANE

W latach 2002-2023 Grupa Ghelamco w Polsce sprzedała 38 projektów o łącznej powierzchni przeszło 787 tys. m2 na kwotę ok. 2,8 miliarda EUR.

Przystanek mBank (Łódź)



25 619 m2

Bema Plaża (Wrocław)



28 044 m2

Katowice Business Point

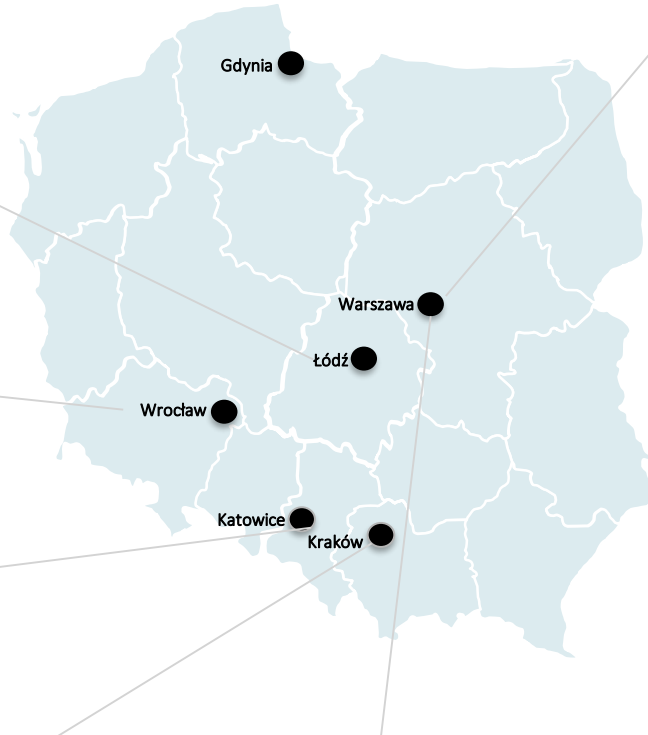


16 864 m2

big. (Kraków)



10 216 m2



## Projekty mieszkaniowe

Flisac



6 680 m2

Groen Konstancin  
Etap 1/ Etap 2\*



Powierzchnia Etap 1 - 7 569 m2; Powierzchnia Etap 2 - 7 614 m2 (w budowie)\*

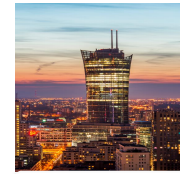
Bliskie Piaseczno  
Etap 1\*\*



Powierzchnia Etap 1 - 9 541 m2

## Projekty komercyjne

Warsaw Spire



113 514 m2

The Warsaw Hub



Budynki B, C 89.000 m2

Wronia 31



15 931 m2

T-Mobile Office Park



40 875 m2

Wołoska 24



23 258 m2

Mokotów Nova



42 198 m2

Marynarska Business Park



43 750 m2

Senator



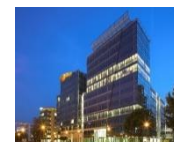
24 566 m2

Zaułek Piękna



8 700 m2

Crown Square



16 120 m2

Trinity Park I, II, III



18 250 m2



23 500 m2



30 500 m2

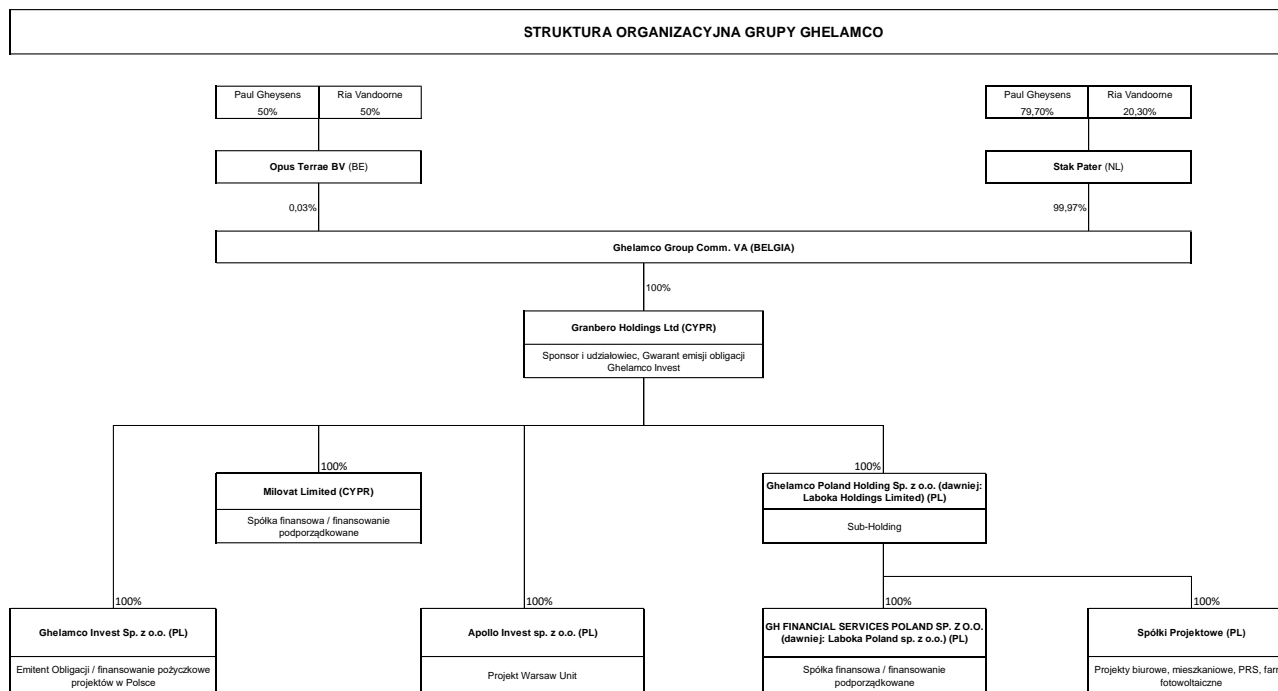
\* w budowie, sprzedano 100% powierzchni; \*\* sprzedano i przedsprzedano ok. 96,8% powierzchni

źródło: Spółka/ Skonsolidowane sprawozdania finansowe grupy kapitałowej Granbero Holdings Limited: Wyniki osiągnięte w przeszłości nie gwarantują wyników w przyszłości

**GHELAMCO**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE INVESTOR & DEVELOPER



# STRUKTURA ORGANIZACYJNA GRUPY GHELAMCO



Firma Ghelamco została utworzona w Belgii w 1985 r. i w 2023 r. jest wciąż firmą w pełni rodzinną kierowaną przez stabilny zespół z wieloletnim doświadczeniem w branży.

W połowie 2006 r. podjęto decyzję o utworzeniu spółki Granbero Holdings Limited z siedzibą na Cyprze jako udziałowca dla wszystkich polskich spółek projektowych.

W roku 2016 Granbero Holdings Limited utworzyły spółkę Laboka Holdings Limited z siedzibą na Cyprze oraz dokonano sprzedaży akcji polskich spółek projektowych do Laboka Holdings Limited.

Od 2016 roku Laboka Holdings Limited była akcjonariuszem lub udziałowcem spółek projektowych w Polsce.

W połowie 2022 roku rozpoczął się proces transgranicznego połączenia spółek Laboka Holdings Limited z siedzibą w Limassol na Cyprze jako spółką przejmowaną, a Ghelamco GP 7 sp. z o. o. jako spółką przejmującą. W dniu 11 października 2022 roku polski sąd rejestrowy zarejestrował połączenie transgraniczne poprzez przejęcie przez spółkę Ghelamco GP 7 sp. z o.o. cypryjskiej spółki Laboka Holdings Limited, dodatkowo zmieniono nazwę spółki Ghelamco GP 7 sp. z o.o. na Ghelamco Poland Holding sp. z o.o. Po rejestracji połączenia spółka Ghelamco Poland Holding sp. z o.o. jest udziałowcem większości spółek projektowych w Polsce (poza spółką Apollo Invest Sp. z o.o. realizującą projekt Warsaw Unit, którego właścicielem jest Granbero Holdings Limited).

## DEVELOPER I JEGO KLIENTY

### WYBRANI NAJEMCY – SPÓŁKI / KONCERNY:



### FUNDUSZE INWESTYCYJNE – NABYWCY BUDYNKÓW GRUPY GHELAMCO W POLSCE



PROJEKTY GOTOWE DO SPRZEDAŻY, W BUDOWIE I Z POZWOLENIEM NA BUDOWĘ



# GHELAMCO W POLSCE – PROJEKTY ZAKOŃCZONE / GOTOWE DO SPRZEDAŻY



## Projekty komercyjne / Warszawa

Warsaw Unit



Powierzchnia - 58 600 m2  
Szacowane GDV- 290 mln EUR

The Warsaw Hub – budynek A\*



89.000 m2 pow. biurowej –  
sprzedane w marcu 2022;  
Hotel – 22 600 m2;  
Szacowane GDV Hotel – 69,0 mln EUR

## Projekty komercyjne / miasta regionalne

Craft / Katowice



Powierzchnia – 26 800 m2  
Szacowane GDV- 70,3 mln EUR

KREO / Kraków



Powierzchnia – 24 600 m2  
Szacowane GDV- 64,5 mln EUR

Projekty zakończone / gotowe do sprzedaży		m2	szacowane GDV (mln EUR)
Hotel – The Warsaw Hub	hotel	22 600	69,0
Warsaw Unit	projekt biurowy	58 600	289,3
Craft (Katowice)	projekt biurowy	26 800	70,3
KREO (Kraków)	projekt biurowy	24 600	64,5
		<b>132 600</b>	<b>493,1</b>

\*W dniu 31 lipca 2023 r. zawarto przedwstępną umowę sprzedaży dotyczącą naziemnej części budynku A o funkcji hotelowej wraz z jednym poziomem parkingu podziemnego. Przyrzeczona umowa sprzedaży ma zostać zawarta po spełnieniu się określonych w umowie przedwstępnej warunków zawieszających, najpóźniej w dniu 31 października 2023 r., z zastrzeżeniem możliwości przedłużenia tego terminu w określonych przypadkach najpóźniej do dnia 31 grudnia 2023 r.

źródło: Spółka/Skonsolidowane sprawozdania finansowe grupy kapitałowej Granbero Holdings Limited

# GHELAMCO W POLSCE - W BUDOWIE I Z POZWOLENIAMI NA BUDOWĘ



## Projekty komercyjne

The Bridge



Powierzchnia – 54 800 m<sup>2</sup>  
Szacowane GDV – 300,4 mln EUR

VIBE\*



Powierzchnia Etap 1 – 15 000 m<sup>2</sup>  
Szacowane GDV – 74,9 mln EUR

Wola Projekt\*\*



Powierzchnia – 40 400 m<sup>2</sup>  
Szacowane GDV – 227,8 mln EUR

## Projekty mieszkaniowe

Groen Konstancin



Powierzchnia Etap 2 – 7 600 m<sup>2</sup> w budowie, szacowane GDV – 12,8 mln EUR; Etap 3 - 4 400 m<sup>2</sup> z pozwoleniem na budowę, szacowana GDV 8,6 mln EUR

Bliskie Piaseczno



Powierzchnia Etap 2 - 6 800 m<sup>2</sup> z pozwoleniem na budowę – szacowane GDV 16,0 mln EUR

Projekty w budowie oraz z pozwoleniem na budowę		m <sup>2</sup>	szacowane GDV (mln EUR)
Groen Konstancin Etap 2 (w budowie)	projekt mieszkaniowy	7 614	12,8
The Bridge Warszawa (w budowie)	projekt biurowy	54 800	300,4
VIBE (d. Towarowa) Warszawa Etap 1 (w budowie)	projekt biurowy	15 000	74,9
		<b>77 414</b>	<b>388,1</b>
Groen Konstancin Etap 3 (z pozwoleniem)	projekt mieszkaniowy	4 370	8,6
Wola Project Warszawa (z pozwoleniem)	projekt biurowy	40 400	227,8
Bliskie Piaseczno Etap 2 (z pozwoleniem)	projekt mieszkaniowy	6 800	16,0
		<b>128 984</b>	<b>640,5</b>

\* Znany wcześniej pod roboczą nazwą Towarowa \*\* Nazwa robocza projektu

źródło: Spółka/ Skonsolidowane sprawozdania finansowe grupy kapitałowej Granbero Holdings Limited

# GHELAMCO IN POLAND – PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU

## Nowa Marina

Projekt usługowo-handlowy z funkcją usług noclegowych

Powierzchnia – 20 000 m<sup>2</sup>  
Szacowane GDV – 98,8 mln EUR



## Projekty komercyjne

### VIBE\*

Projekt biurowy



Powierzchnia Etap 2 – 39 000 m<sup>2</sup>  
Szacowane GDV – 199,4 mln EUR

### Sobieski Towers

Projekt biurowy

Powierzchnia – 43 000 m<sup>2</sup>  
Szacowane GDV – 225,5 mln EUR

### Warszawa, Mokotów

Projekt biurowo - handlowy

Powierzchnia – 42 000 m<sup>2</sup>  
Szacowane GDV – 78,1 mln EUR

### Plac Grzybowski

Projekt biurowy

Powierzchnia – 30 000 m<sup>2</sup>  
Szacowane GDV – 212,3 mln EUR

## Projekty mieszkaniowe

### Groen Konstancin



Powierzchnia Etap 4 + Etap 5 – 5 800 m<sup>2</sup> w budowie, szacowane GDV – 12,1 mln EUR;

### Port Żerański

Powierzchnia – 35 000 m<sup>2</sup>  
Szacowane GDV – 119,2 mln EUR

Projekty w przygotowaniu		m <sup>2</sup>	szacowane GDV (mln EUR)
VIBE (d. Towarowa) Warszawa Etap 2	projekt biurowy	39 000	199,4
Nowa Marina (Gdynia)	projekt usługowo-handlowy z funkcją usług noclegowych	20 000	98,8
Pl. Grzybowski Warszawa	projekt biurowy	30 000	212,3
Groen Konstancin Etapy 4+5	projekt mieszkaniowy	5 829	12,1
Sobieski Tower Warszawa	projekt biurowy	43 000	225,5
Land Warszawa joint venture - 50% szacowanego GDV	projekt biurowo-usługowo-handlowy	42 011	78,1
Port Żerański Warszawa Etapy 1+2+3	projekt mieszkaniowy	35 000	119,2
		<b>214 840</b>	<b>945,4</b>

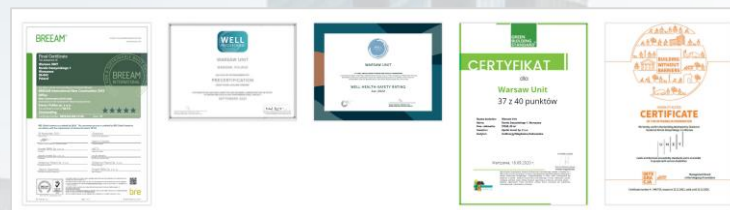
\* Znany wcześniej pod roboczą nazwą Towarowa

źródło: Spółka/Skonsolidowane sprawozdania finansowe grupy kapitałowej Granbero Holdings Limited

## STRATEGIA ESG GRUPY GHELAMCO

## WARSAW UNIT - NOWY STANDARD GHELAMCO

-  **Zmniejszenie zużycia energii elektrycznej**
  - 40 000 czujników / punktów regulacji pozwalających na monitorowanie i optymalizację poziomu zużycia energii elektrycznej
-  **Pełna neutralność energetyczna & istotne zmniejszenie emisji CO<sub>2</sub>**
  - Zakup zielonej energii na bieżące potrzeby budynku
  - Pełna neutralność energetyczna Warsaw UNIT od 2023 roku dzięki farmom fotowoltaicznym Ghelamco i podpisanej umowie PPA
  - Zmniejszenie emisji CO<sub>2</sub> w całym cyklu życia budynku o 53%
-  **Innowacyjne rozwiązania pozwalające na efektywne zarządzanie nieruchomością**
  - Monitorowanie stanu budynku w czasie rzeczywistym – przepływu ludzi, zużycia energii, pracy wind – umożliwiające wczesne wykrycie nieprawidłowości
  - Zaawansowane systemy analityczne w technologii 5G pozwalające przewidzieć ewentualne nieprawidłowości poprzez monitorowanie norm i odstępstw od norm
-  **Antypandemiczne systemy i rozwiązania wspierające ochronę zdrowia użytkowników budynku**
  - Lampy UV zainstalowane w centralach wentylacyjnych i windach
  - System operacyjny Signal OS umożliwiający m.in. bezdotykowe i bezkontaktowe użytkowanie nieruchomości
  - Weryfikacja zakresu pobytu osoby zakażonej w budynku
  - Wirtualna recepcja, kody QR dla gości
-  **Renomowane certyfikaty na najwyższym poziomie**
  - BREEAM – Outstanding
  - WELL Health-Safety Rating
  - WELL v2 Core – Platinum
  - Green Building Standard
  - Obiekt bez Barier



## STRATEGIA ESG - ŚRODOWISKO

### Działania zmierzające do redukcji emisji gazów cieplarnianych

- Inwestowanie w **farmy fotowoltaiczne** w celu zaopatrywania Ghelamco i realizowanych przez Grupę projektów nieruchomościowych w zieloną energię
- Wprowadzenie systemu BEMS (**Building & Energy Management System**) do bieżącego monitorowania i optymalizacji zużycia energii elektrycznej oraz wspierania procesu dekarbonizacji najemców
- Dołączenie do **Science Based Target initiative** (SBTi) - obliczenie poziomu emisji gazów cieplarnianych i zdefiniowanie celów dekarbonizacji Grupy
- Prowadzenie **szczegółowej analizy cyklu życia budynków** i wdrażanie szeregu elementów optymalizujących zużycie energii już na etapie projektowania nowych nieruchomości

### Działania zmierzające do redukcji zużycia wody

- Instalacja systemu kanalizacji podciśnieniowej w nowym budynku The Bridge (pierwszy taki system w budynku wysokościowym w Europie) pozwalająca na **redukcję zużycia wody o 75%**
- Montaż **zaworów z elektromagnetycznym odcinaniem** przepływu wody na liniach zasilających toalety
- **Elektronicznie sterowane baterie umywalkowe i systemy spłukiwania** pisuarów ograniczające zużycie wody, baterie prysznicowe termostatyczne z regulacją strumienia i ogranicznikiem przepływu, ręczny system spłukiwania toalet z niskim zużyciem wody 2/4 dm<sup>3</sup>
- Centralny **system monitorowania wycieków i wykrywania nieprawidłowości**

### Zielona energia w Ghelamco

-  Nabywanie gotowych projektów farm fotowoltaicznych i wiatrowych
-  Inwestowanie w farmy fotowoltaiczne
-  Zasilanie nieruchomości Ghelamco zieloną energią na podstawie umów PPA

**>100** łączna **moc projektów OZE** do  
GW wybudowania na potrzeby  
bieżącego cyklu inwestycyjnego

**100%** Poziom **neutralności**  
energetycznej osiągnięty  
do końca 2024 roku

**50%** Poziom **redukcji emisji CO<sub>2</sub>**  
do końca 2030 roku  
(vs rok bazowy 2019 r.)



## STRATEGIA ESG - SPOŁECZNOŚĆ

### Działania wspierające lokalne społeczności

- **Budowa tkanki miejskiej** i dbałość o przestrzeń publiczną poprzez wprowadzanie funkcjonalnych rozwiązań służących lokalnej społeczności (np. Plac Europejski, który stał się miejscem licznych wydarzeń kulturalnych i sportowych)
- **Fundacja Sztuka w Mieście** działająca od 2014, której misją jest upowszechnianie działań i projektów kulturalnych aktywizujących lokalne społeczności
- Plenerowa **Galeria Art Walk** zlokalizowana przy Placu Europejskim, uruchomiona w 2016 roku, pozwalająca na obcowanie ze sztuką poza zamkniętymi przestrzeniami galerii czy muzeów

### Działania wspierające uchodźców z Ukrainy

- Udostępnienie wolnych przestrzeni ukraińskim uchodźcom wojennym – zapewnienie zakwaterowania, wyżywienia, odzieży i pomocy lekarskiej 500 osobom

### Działania wspierające komfort pracy użytkowników budynków Ghelamco

- Wprowadzenie **rozwiązań antypandemicznych** w biurach Ghelamco (montaż lamp UV oraz systemów wentylacyjnych z możliwością ustawienia wilgotności na poziomie niesprzyjającym rozwojowi bakterii i wirusów)
- Wdrożenie zasad **WELL Health-Safety Rating**
- Stworzenie własnej platformy operacyjnej **Signal OS**, która w postaci aplikacji mobilnej umożliwia m.in. bezkontaktowe poruszanie się po budynku, rezerwację miejsc parkingowych, zapraszanie gości, sprawdzenie menu restauracji/kawiarni oraz informacji na temat napraw bądź prac konserwacyjnych w budynku
- Wdrożenie i bieżący monitoring utrzymania wysokiego wskaźnika jakości środowiska wewnętrznego (**Indoor Environmental Quality**) i jakości powietrza (**Indoor Air Quality**)
- Inicjatywy **well-being** na rzecz najemców i aktywizowanie ich do ćwiczeń fizycznych
- Udogodnienia dla osób z niepełnosprawnościami (**Obiekt bez Barier**)



Lodowisko na Placu Europejskim



Wystawa neonów w Galerii Art Walk



Kino letnie na Placu Europejskim



Instalacja „Kocham Warszawę”



Otwarte zawody w bule



Podniebna Galeria Sztuki



Urbanator Days



Murale na Placu Europejskim



## STRATEGIA ESG - ŁAD KORPORACYJNY

### Działania wspierające ład korporacyjny Ghelamco

- Zawieranie klauzul w umowach z najemcami:
  - **Klauzula zgodności** – potwierdzająca przestrzeganie przez obie strony polityk antykorupcyjnych, uczciwych i etycznych praktyk przy zawieraniu umowy i regulowaniu zobowiązań, a także przestrzeganie międzynarodowych praw i standardów dotyczących zakazu pracy dzieci i przeciwdziałania nowoczesnym formom niewolnictwa, w tym konwencji Międzynarodowej Organizacji Pracy
  - **Klauzula o rajach podatkowych** - potwierdzająca, że obie strony nie prowadzą rozliczeń z podmiotami mającymi miejsce zamieszkania, siedzibę lub zarząd na terytorium lub w państwie stosującym szkodliwą konkurencję podatkową
- Wdrożenie **planu zrównoważonych zakupów** w zakresie pozyskiwania i użytkowania materiałów
- Opracowanie, wdrożenie i przestrzeganie **Kodeksu Dobrych Praktyk Rynkowych**
- Opracowanie, wdrożenie i przestrzeganie **Kodeksu Antykorupcyjnego**
- Opracowanie, wdrożenie i przestrzeganie zasad związanych z **polityką zatrudnienia** (w tym m.in. procedury przeciwdziałające dyskryminacji w zatrudnieniu, procedury przeciwdziałające mobbingowi, równe traktowanie pracowników)
- Dbałość o ochronę danych osobowych i politykę prywatności zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa
- Podjęcie działań mających na celu oszacowanie zgodności działalności Ghelamco z **Taksonomią** (rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 z dnia 18 czerwca 2020 r. w sprawie ustanowienia ram ułatwiających zrównoważone inwestycje) poprzez analizę:
  - wkładu w łagodzenie zmian klimatu
  - wkładu w adaptację do zmian klimatu

### Zakupy i zrównoważony łańcuch dostaw

Podjmując decyzje związane z wyborem dostawców i podwykonawców inwestycji oraz w trakcie budowy, Ghelamco bierze pod uwagę:

- wpływ na środowisko wybranych towarów i usług
- wpływ na środowisko zastosowanych materiałów
- stosowanie produktów najwyższej jakości i trwałości
- wybór lokalnych dostawców
- dobór materiałów produkowanych jak najbliżej miejsca inwestycji
- przestrzeganie przez wykonawców i producentów zasad BHP
- wpływ na lokalną społeczność
- ekonomiczne aspekty wybranych materiałów - łatwy montaż, estetyka oraz minimalizacja odpadów

## WYBRANE ZAGADNIENIA FINANSOWE GRUPY GHELAMCO

## ZAGADNIENIA FINANSOWE

### SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE GRANBERO HOLDINGS LIMITED – GRUPA GHELAMCO W POLSCE

W latach 2002-2023 Grupa w Polsce sprzedała 38 projektów o łącznej powierzchni przeszło 787 tys. m<sup>2</sup> na kwotę ok. 2,8 miliarda EUR.

Na dzień 30 czerwca 2023 r. Grupa w Polsce dysponowała nieruchomościami inwestycyjnymi, zapasami i aktywami przeznaczonymi do sprzedaży na łączną kwotę ok. 942,8 mln EUR sfinansowanych kredytami bankowymi, pożyczkami oraz obligacjami na łączną kwotę ok. 532.5 mln EUR, przy środkach pieniężnych w kwocie ok. 36.2 mln EUR.

Na dzień 30 czerwca 2023 r. skorygowany wskaźnik LTV wyniósł 52.6 %.

Grupa Ghelamco w Polsce na dzień 30 czerwca 2023 r. posiadała należności netto w kwocie EUR 727,4 mln od podmiotów powiązanych nie konsolidowanych z Granbero Holdings Limited. Saldo należności netto wynika z salda netto pożyczek, należności handlowych i narosłych odsetek. W przypadku braku spłaty tych należności od pomiotów powiązanych skorygowana suma bilansowa wyniosłaby 1.083,7 mln EUR, skorygowane kapitały własne stanowiły kwotę 354.2 mln EUR a wskaźnik wypłacalności spadłby do 32,7%

#### Granbero Holdings Limited

Skonsolidowane sprawozdanie z pozycji finansowej	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
	EUR '000	EUR '000	EUR '000	EUR '000
Aktywa długoterminowe	1 362 934	1 388 432	1 109 893	1 430 929
Aktywa bieżące	448 094	328 694	892 601	303 188
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>1 811 028</b>	<b>1 717 126</b>	<b>2 002 494</b>	<b>1 734 117</b>
Kapitał własny	1 081 515	1 085 003	1 042 553	920 240
Zobowiązania długoterminowe	494 168	478 623	506 262	697 873
Zobowiązania bieżące	235 345	153 500	453 679	116 004
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>1 811 028</b>	<b>1 717 126</b>	<b>2 002 494</b>	<b>1 734 117</b>
<b>Skonsolidowany rachunek zysków i strat</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	EUR '000	EUR '000	EUR '000	EUR '000
Przychody	27 441	85 759	81 569	37 989
Zyski z rewaluacji nieruchomości inwestycyjnych	-23 725	48 947	155 749	139 329
<b>Zysk operacyjny</b>	<b>-21 994</b>	<b>66 822</b>	<b>172 907</b>	<b>143 060</b>
Przychody finansowe	25 114	19 600	17 347	13 815
Koszty finansowe	(14 621)	(38 991)	(32 947)	(34 036)
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>-11 501</b>	<b>47 431</b>	<b>157 307</b>	<b>122 839</b>
<b>Zysk netto za rok obrotowy</b>	<b>-8 488</b>	<b>39 427</b>	<b>123 005</b>	<b>99 797</b>
Nieruchomości Inwestycyjne & Zapasy	869 572	886 753	762 286	1 140 030
Aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	73 300	4 300	541 443	-
Finansowanie: kredyty bankowe (zewnątrzne w stosunku do Grupy)	236 802	229 674	464 105	376 927
Finansowanie: pożyczki od inwestorów	11 371	11 198	13 261	32 399
Finansowanie: obligacje (długoterminowe + krótkoterminowe)	284 345	218 199	283 917	254 393
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	36 182	19 402	72 024	39 163
<b>Wskaźniki</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Wskaźnik wypłacalności (Kapitał własny/Aktywa razem)	59,7%	63,2%	52,1%	53,1%
Skorygowany wskaźnik LTV (Finansowanie bankowe i obligacyjne (zewnątrzne w stosunku do Grupy) pomniejszone o saldo środków pieniężnych/ Nieruchomości Inwestycyjne, Zapasy & Aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)	52,6%	49,3%	52,9%	54,8%
Należności od podmiotów powiązanych netto	727 365	727 521	552 213	500 971
Skorygowany Kapitał własny (Kapitał własny - Należności od podmiotów powiązanych netto)	354 150	357 482	490 340	419 269
Skorygowane Aktywa razem (Aktywa Razem - Należności od podmiotów powiązanych netto)	1 083 663	989 605	1 450 281	1 233 146
Skorygowany wskaźnik wypłacalności (Skorygowany kapitał własny/Skorygowane Aktywa Razem)	32,7%	36,1%	33,8%	34,0%

Prezentowane w niniejszej Prezentacji wyniki, dane oraz informacje finansowe odnoszą się do przeszłości i nie stanowią pewnego wskaźnika na przyszłość.

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe grupy kapitałowej Granbero Holdings Limited

# ZAGADNIENIA FINANSOWE

## ZAPADALNOŚĆ OBLIGACJI GHELAMCO INVEST (“EMITENT”)

- Historycznie wyemitowano 64 serie obligacji na kwotę ponad 4.018 mln PLN, obligacje były emitowane na okres od 3 do 5 lat
- Na dzień przygotowania niniejszej prezentacji, wykupiono obligacje na kwotę ponad 2.667 mln PLN, znaczną ich część przed terminem zapadalności
- Saldo wyemitowanych i niewykupionych obligacji, na dzień 30 czerwca 2023 r., wynosiło 1.214.673 tys. PLN
- Saldo wyemitowanych i niewykupionych obligacji, na dzień przygotowania niniejszej prezentacji, wynosi 1.351.015 tys. PLN (bez uwzględnienia serii PZ5 na kwotę 65 mln PLN z planowaną datą emisji na dzień 27 października 2023 r.)

### Zapadalność obligacji (kwoty w mln PLN)

(bez uwzględnienia serii PZ5 na kwotę 65 mln PLN z planowaną datą emisji na dzień 27 października 2023 r.)

	2023	2024	2025	2026	2027	RAZEM
<b>Saldo na dzień 31 grudnia 2022</b>	50,0	795,0	200,0	-	-	<b>1 045,0</b>
Emisja obligacji serii PZ1 w dniu 3 lutego 2023	-	-	-	30,0	-	<b>30,0</b>
Emisja obligacji serii PZ2 w dniu 27 lutego 2023	-	-	-	30,0	-	<b>30,0</b>
Emisja obligacji serii PZ3 w dniu 23 marca 2023	-	-	-	180,0	-	<b>180,0</b>
23 marca 2023 - wcześniejszy wykup obligacji zapadających w 2023 r. (seria PPO)	0,7	-	-	-	-	<b>0,7</b>
23 marca 2023 - wcześniejszy wykup obligacji zapadających w 2024 r. (seria PPR)	-	20,3	-	-	-	<b>20,3</b>
<b>Saldo na dzień 31 marca 2023</b>	<b>49,3</b>	<b>774,7</b>	<b>200,0</b>	<b>240,0</b>	-	<b>1 264,0</b>
7 kwietnia 2023 - wcześniejszy wykup obligacji zapadających w 2023 r. (seria PPO)	-	49,3	-	-	-	<b>49,3</b>
<b>Saldo na dzień 30 czerwca 2023</b>	-	<b>774,7</b>	<b>200,0</b>	<b>240,0</b>	-	<b>1 214,7</b>
Emisja obligacji Serii PZ4 w dniu 26 września 2023	-	-	-	-	340,0	<b>340,0</b>
26 września 2023 - wcześniejszy wykup obligacji zapadających w 2024 r (seria PS)	-	50,0	-	-	-	<b>50,0</b>
26 września 2023 - wcześniejszy wykup obligacji zapadających w 2024 r (seria PT)	-	37,3	-	-	-	<b>37,3</b>
26 września 2023 - wcześniejszy wykup obligacji zapadających w 2024 r (seria PU)	-	116,3	-	-	-	<b>116,3</b>
<b>Saldo na dzień 30 września 2023</b>	-	<b>571,0</b>	<b>200,0</b>	<b>240,0</b>	<b>340,0</b>	<b>1 351,0</b>
		42,3%	14,8%	17,8%	25,2%	100,0%

### Zapadalność obligacji (kwoty w mln PLN)

w podziale na lata i kwartały w latach kalendarzowych

(bez uwzględnienia serii PZ5 na kwotę 65 mln PLN z planowaną datą emisji na dzień 27 października 2023 r.)

	2024			2025		Q1 2026	Q1 2027	RAZEM
	Q1	Q3	Q4	Q2	Q3			
<b>Saldo na dzień 30 września 2023</b>	279,7	-	291,3	30,0	170,0	240,0	340,0	1 351,0
	20,7%	0,0%	21,6%	2,2%	12,6%	17,8%	25,2%	100,0%

### Kształtowanie się salda obligacji w latach 2019-2023 (kwoty w mln PLN)

30 września 2023 *	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021	30 czerwca 2021	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
1 351,0	1 214,7	1 045,0	1 236,1	1 333,7	1 347,8	1 202,4	981,8

\* bez uwzględnienia serii PZ5 na kwotę 65 mln PLN z planowaną datą emisji na dzień 27 października 2023 r.

Wyemitowane obligacje zawierają opcję dla Emitenta ich wcześniejszego wykupu, w dacie płatności odsetek najwcześniej na 1-2 lata przed ich terminem zapadalności.

Wyemitowane obligacje są oprocentowane według stałej i zmiennej stopy procentowej, do wykupu pozostaje:

- 205 mln PLN obligacji z terminem zapadalności w 2024 r oprocentowanych wg stałej stopy procentowej 6,1%;
- 55 mln PLN obligacji z terminem zapadalności w 2024 r oprocentowanych wg stałej stopy procentowej 5,5%;
- 511 mln PLN obligacji z terminem zapadalności w 2024-2025 r oprocentowanych wg zmiennej stopy procentowej Wibar 6m + 5%;
- 240 mln PLN obligacji z terminem zapadalności w 2026 r oprocentowanych wg zmiennej stopy procentowej Wibar 6m + 5%;
- 340 mln PLN obligacji z terminem zapadalności w 2027 r oprocentowanych wg zmiennej stopy procentowej Wibar 6m + 5%;

Źródło: Spółka

W dniu 3 lutego 2023 r. wyemitowano obligacje serii PZ1 na łączną kwotę **30 mln PLN**.

W dniu 27 lutego 2023 r. wyemitowano obligacje serii PZ2 na łączną kwotę **30 mln PLN**.

W dniu 23 marca 2023 r. wyemitowano obligacje serii PZ3 na łączną kwotę **180 mln PLN**, oraz dokonano częściowego wykupu serii PPR, PPO na łączną kwotę ok.**21 mln PLN**.

W dniu 7 kwietnia 2023 r. dokonano wcześniejszego wykupu serii PPO na łączną kwotę **49,3 mln PLN**.

W dniu 26 września 2023 r. wyemitowano obligacje serii PZ4 na łączną kwotę **340 mln PLN**, oraz dokonano częściowego wykupu serii PS, PT, PU na łączną kwotę ok. **203,7 mln PLN**.

ZAŁĄCZNIK 1  
PROJEKTY GRUPY GHELAMCO W POLSCE - GOTOWE DO SPRZEDAŻY

# PROJEKTY GRUPY GHELAMCO W POLSCE- ZAKOŃCZONE, SKOMERCJALIZOWANE, ODDANE DO UŻYTKOWANIA

## WARSAW UNIT – około 58.600 m<sup>2</sup> (Warszawa, Rondo Daszyńskiego)

Powierzchnia ok. **58.600 m<sup>2</sup>**, Projekt biurowy

Lokalizacja: Warszawa, Rondo Daszyńskiego, obok stacji II linii metra w odległości jednego przystanku tramwajowego od stacji kolejowej Warszawa Ochota (SKM)

Rok zakończenia budowy: 2021

Projekt wynajęty w **95,5%**, negocjacje odnośnie pozostałej powierzchni w toku



W dniu 14 lutego 2017 r. uzyskano pozwolenie na budowę. W marcu 2021 r. otrzymano pozwolenie na użytkowanie. Prowadzone są prace wykończeniowe na powierzchniach najemców.

W sierpniu 2019 r. podpisano umowę o finansowanie projektu na kwotę 135,9 mln EUR z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A., Santander Bank Polska S.A., Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. oraz Towarzystwem Ubezpieczeń i Reasekuracji „WARTA” S.A.

W dniu 27 czerwca 2022 r. podpisano aneks do ww. umowy, zwiększającej kwotę kredytu do maksymalnej kwoty 200,0 mln EUR i dalej w dniu 30 marca 2023 r. zmniejszający saldo kredytu. Na dzień przygotowania niniejszej prezentacji, saldo kredytu wynosi 178,4 mln EUR.

**Warsaw UNIT** otrzymał w styczniu 2022 r. prestiżowy certyfikat WELL Health-Safety Rating przyznawany najbezpieczniejszym budynkom na świecie na podstawie oceny procedur bezpieczeństwa i eksploatacji.

**Warsaw UNIT** jako pierwszy w Polsce uzyskał certyfikat WELL v2 Core potwierdzający najwyższą jakość budynku zaprojektowanego z myślą o zdrowiu, wygodzie i komforcie pracowników. Jako pierwszy w Warszawie przygotowany jest do działania w trybie pandemicznym.

Warsaw Unit	
Wartość Rynkowa, Wartość Księgowa oraz Kredyt Bankowy (000 EUR)	
Wartość Rynkowa na dzień 30.06.2023	290 800
Wartość Księgowa na dzień 30.06.2023	180 269
Kwota Finansowania Bankowego (saldo)	179 302



BREEAM®

## Hotel – The Warsaw Hub – około 22.600 m<sup>2</sup> (Warszawa, Rondo Daszyńskiego)

Powierzchnia ok. **22.600 m<sup>2</sup>**, Hotel

Lokalizacja: Warszawa, Rondo Daszyńskiego, obok stacji II linii metra w odległości jednego przystanku tramwajowego od stacji kolejowej Warszawa Ochota (SKM)

Rok zakończenia budowy: 2020

Hotele Crowne Plaza i Holiday Inn Express zarządzane przez InterContinental Hotels Group (IHG)



Pozwolenie na użytkowanie otrzymano w lipcu 2020 r.

W dniu 25 października 2017 roku została podpisana umowa z InterContinental Hotels Group (IHG) – operatorem hoteli Crowne Plaza i Holiday Inn Express. Powierzchnia hotelu wynosi ok. 19,9 tys. m<sup>2</sup>, a centrum konferencyjne ok. 2,4 tys. m<sup>2</sup>.

Hotel jako pierwszy w Europie otrzymał w 2021 r. dla hotelu certyfikat WELL Health-Safety Rating, przyznawany najbezpieczniejszym budynkom na świecie na podstawie oceny procedur bezpieczeństwa i eksploatacji. 10 marca 2022 r. sprzedano budynki biurowe tj. Budynek B (ok. 47,5 tys. m<sup>2</sup>.), Budynek C (ok. 49,4 tys. m<sup>2</sup>.), pasaż handlowo-usługowy oraz podziemną część kompleksu do Google Poland Sp. z o.o.

W dniu 31 lipca 2023 r. zawarto przedwstępną umowę sprzedaży dotyczącą pozostałej części kompleksu The Warsaw HUB tj. naziemnej części budynku A o funkcji hotelowej wraz z jednym poziomem parkingu podziemnego.

W lipcu 2021 r. część biurowa kompleksu została zrefinansowana kredytem udzielonym przez Aareal Bank AG w wysokości 312,5 mln EUR. W marcu 2022 roku, po sprzedaży części biurowej na rzecz Google Poland Sp. z o.o., kredyt został spłacony. W czerwcu 2022 r. został podpisana umowa kredytowa z Santander Bank Polska S.A. na finansowanie projektu. Na dzień przygotowania niniejszej prezentacji, saldo środków pozyskanych od inwestora wynosi 22 mln EUR.

Hotel / The Warsaw HUB	
Wartość Rynkowa, Wartość Księgowa oraz Kredyt Bankowy (000 EUR)	
Wartość Rynkowa na dzień 30.06.2023	69 000
Wartość Księgowa na dzień 30.06.2023	52 518
Kwota Finansowania Bankowego (saldo)*	22 000



BREEAM®

**GHELAMCO**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE INVESTOR & DEVELOPER

## Craft (Katowice , Ul. Ściegiennego)

Powierzchnia **26.800 m<sup>2</sup>**, projekt biurowy.

Lokalizacja: Katowice, obok największego centrum handlowego w regionie Silesia City Center, w niedalekiej odległości od dworca kolejowego. W najbliższym otoczeniu znajdują się projekty handlowe, mieszkaniowe i przemysłowe.

Zakończenie budowy: lipiec 2023

Podpisano umowę najmu na ok. 2.3 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowej.



## KREO (Kraków, Ul. Wadowicka 12)

Powierzchnia ok. **24.600 m<sup>2</sup>**, Projekt biurowy

Lokalizacja: Kraków, ul. Wadowicka

Zakończenie budowy: sierpień 2023

Podpisano umowę najmu na ok. 5.8 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowej.



W dniu 17 grudnia 2021 r. spółki projektowe realizujące projekty Craft i KREO podpisały z Credit Agricole Bank Polska S.A. pomostową umowę kredytową do kwoty 90 mln zł na finansowanie lub refinansowanie zakupu gruntów i kosztów budowy projektów Craft i Kreo. Na dzień 31 grudnia 2022 r. saldo kredytu udzielonego na finansowanie obu projektów wyniosło 52,2 mln PLN. Na dzień przygotowania niniejszej prezentacji kredyt bankowy został spłacony.

W dniu 25 maja 2023 r. spółka projektowa realizująca projekt biurowy Craft podpisała z inwestorem umowę programową na emisję obligacji projektowych do kwoty 10,7 mln EUR. Na mocy tej umowy spółka projektowa wyemitowała, a inwestor objął, obligacje wyemitowane przez Spółkę Projektową Ghelamco Craft Sp. z o.o. w kwocie 10,7 mln EUR.

Na dzień przygotowania niniejszej prezentacji, saldo środków pozyskanych od inwestora wynosi 10,7 mln EUR.

<b>Craft</b>	
<b>Wartość Rynkowa, Wartość Księgowa oraz Kredyt Bankowy (000 EUR)</b>	
Wartość Rynkowa na dzień 30.06.2023	38 785
Wartość Księgowa na dzień 30.06.2023	36 802
Kwota finansowania pozyskanego od inwestora (saldo)	9 000



**BREEAM®**

Projekt **KREO** obejmuje powierzchnię biurową i powierzchnię handlowo-usługową na parterze oraz 325 miejsc parkingowych. Budynek składa się z 9 kondygnacji nadziemnych z parterem, a jego wysokość wynosi 35 m.

Pozwolenie na budowę zostało wydane 8 stycznia 2019 r. Prace budowlane rozpoczęto w styczniu 2020 r.

W dniu 17 grudnia 2021 r. spółki projektowe realizujące projekty Craft i KREO podpisały z Credit Agricole Bank Polska S.A. pomostową umowę kredytową do kwoty 90 mln zł na finansowanie lub refinansowanie zakupu gruntów i kosztów budowy projektów Craft i KREO. Na dzień 31 grudnia 2022 r. saldo kredytu udzielonego na finansowanie obu projektów wyniosło 52,2 mln PLN. Na dzień przygotowania niniejszej prezentacji kredyt bankowy został spłacony.

W dniu 25 maja 2023 r. spółka projektowa realizująca projekt biurowy KREO podpisała z inwestorem umowę programową na emisję obligacji projektowych do kwoty 9,8 mln EUR. Na mocy tej umowy spółka projektowa wyemitowała, a inwestor objął, obligacje wyemitowane przez Spółkę Projektową Estima Sp. z o.o. w kwocie 9,8 mln EUR.

Na dzień przygotowania niniejszej prezentacji, saldo środków pozyskanych od inwestora wynosi 9,8 mln EUR.

<b>Kreo</b>	
<b>Wartość Rynkowa, Wartość Księgowa oraz Kredyt Bankowy (000 EUR)</b>	
Wartość Rynkowa na dzień 30.06.2023	38 072
Wartość Księgowa na dzień 30.06.2023	37 998
Kwota finansowania pozyskanego od inwestora (saldo)	8 300



**BREEAM®**



ZAŁĄCZNIK 2  
PROJEKTY GRUPY GHELAMCO W POLSCE  
– W BUDOWIE I Z POZWOLENIEM NA BUDOWĘ

# PROJEKTY GRUPY GHELAMCO W TRAKCIE BUDOWY (LUB Z POZWOLENIEM NA BUDOWĘ)

## The Bridge\* (Warszawa)

Powierzchnia ok. **53.900 m2**, Projekt biurowy

Lokalizacja: Warszawa, Rondo Daszyńskiego, obok stacji II linii metra w odległości jednego przystanku tramwajowego od stacji kolejowej Warszawa Ochota (SKM)

Planowany rok zakończenia budowy: 2025

Proces komercjalizacji został rozpoczęty



Projekt **The Bridge** jest zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie projektu Warsaw Spire i Placu Europejskiego, który stanowi unikalną, ogólnodostępną przestrzeń publiczną. Projekt będzie architektonicznie wkomponowany w sąsiednie budynki biurowe. The Bridge zostanie zintegrowany z istniejącym budynkiem Bellona.

W dniu 15 grudnia 2020 r. uzyskano pozwolenie na budowę projektu. Prace budowlane zostały rozpoczęte w styczniu 2021 r.

W dniu 21 grudnia 2021 r. została podpisana umowa kredytowa z Haitong Bank S.A. Spółka Akcyjna Oddział w Polsce, do maksymalnej kwoty 70 mln PLN.

**The Bridge** jako pierwszy projekt biurowy w Europie Środkowo-Wschodniej otrzymał certyfikaty SmartScore i WiredScore, przyznawane najbardziej zaawansowanym technologicznie budynkom na świecie.

The Bridge	
Wartość Rynkowa, Wartość Księgowa oraz Kredyt Bankowy (000 EUR)	
Wartość Rynkowa na dzień 30.06.2023	96 382
Wartość Księgowa na dzień 30.06.2023	83 313
Kwota Finansowania Bankowego (saldo)	15 729



**BREEAM®**



## VIBE (Faza 1)\*\* (Warszawa)

Powierzchnia całkowita - ok. **15.100 m2**. Faza 1 projektu biurowego.

Lokalizacja: Warszawa, ul. Towarowa, bliska odległość do stacji II linii metra oraz stacji Warszawa Ochota (SKM)

We wrześniu 2022 r. otrzymano ostateczne pozwolenie na budowę Fazy 1 projektu.

Prace budowlane zostały rozpoczęte w październiku 2022 r.

Planowane zakończenie budowy w Q1 2024. Proces komercjalizacji został rozpoczęty.



**Faza 1** projektu zakłada budowę budynku o funkcji biurowej i usługowej o powierzchni ok. 15.100 m2.

Bliskość stacji II linii metra – Rondo Daszyńskiego i głównego węzła komunikacyjnego zapewnia bardzo dobre połączenie z innymi dzielnicami Warszawy (tramwaj, autobus, metro).

W dniu 23 grudnia 2022 r. spółka podpisała z bankiem PEKAO S.A. pomostową umowę kredytową do kwoty EUR 15 mln na finansowanie lub refinansowanie zakupu gruntów i kosztów budowy. Kredyt został uruchomiony w lutym 2023.

VIBE (Towarowa)	
Wartość Rynkowa, Wartość Księgowa oraz Kredyt Bankowy (000 EUR)	
Wartość Rynkowa na dzień 30.06.2023	67 826
Wartość Księgowa na dzień 30.06.2023	38 846
Kwota Finansowania Bankowego (saldo)*	15 000



**BREEAM®**



\* Znany wcześniej pod roboczą nazwą projektu Bellona Tower; \*\* Znany wcześniej pod roboczą nazwą projektu Towarowa

źródło: Spółka/Skonsolidowane sprawozdania finansowe grupy kapitałowej Granbero Holdings Limited

## Wola Projekt \* (Warszawa)

Powierzchnia ok. **40.400 m2**, Projekt biurowy

Lokalizacja: Warszawa, Rondo Daszyńskiego, obok stacji II linii metra w odległości jednego przystanku tramwajowego od stacji kolejowej Warszawa Ochota (SKM)

Planowany rok zakończenia budowy: 2026

Proces komercjalizacji nie został rozpoczęty



Budynek będzie zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie projektu Warsaw Spire i Placu Europejskiego, który stanowi unikalną, ogólnodostępną przestrzeń publiczną zamkniętą dla samochodów. Projekt będzie architektonicznie wkomponowany w sąsiednie budynki biurowe.

W październiku 2021 r. otrzymano prawomocne pozwolenie na budowę.

W grudniu 2021 r. została podpisana umowa kredytowa z Santander Bank Polska S.A. do maksymalnej kwoty 27 mln EUR.

Kredyt został uruchomiony w grudniu 2021 r. i spłacony w lipcu 2022 r.

<b>Wola Projekt</b>	
<b>Wartość Rynkowa, Wartość Księgowa oraz Kredyt Bankowy (000 EUR)</b>	
Wartość Rynkowa na dzień 30.06.2023	62 991
Wartość Księgowa na dzień 30.06.2023	46 960
Kwota Finansowania Bankowego (saldo)	0



**BREEAM®**

\* Nazwa robocza projektu

# PROJEKTY GRUPY GHELAMCO W TRAKCIE BUDOWY (LUB Z POZWOLENIEM NA BUDOWĘ)

## GROEN (Konstancin-Jeziorna k. Warszawy)

Powierzchnia ok. **25.300 m<sup>2</sup>**, Projekt mieszkaniowy wieloetapowy

Lokalizacja: Konstancin-Jeziorna k. Warszawy

Planowany rok zakończenia budowy: Etap I – 2022 r.

Etap II – 2023 r.

Etap III-V – w przygotowaniu

Proces komercjalizacji został rozpoczęty.



Projekt mieszkaniowy zlokalizowany w Konstancinie-Jeziornej koło Warszawy w bezpośrednim sąsiedztwie ogrodu botanicznego w Powsinie.

Projekt zakłada budowę osiedla domów jednorodzinnych bliźniaczych oraz segmentów zawierających 157 trzypoziomowych mieszkań. Inwestycja będzie wieloetapowa – do 5 faz. Realizacja budowy całego osiedla potrwa od 2020 r. do 2025 r.

Dobrą komunikację z centrum Warszawy zapewni budowana obecnie droga ekspresowa S2, która przebiega zaledwie 4 km od inwestycji.

Otrzymano pozwolenie na budowę od I do III Fazy inwestycji. Rozpoczęto prace budowlane dla I Fazy i II Fazy. W lipcu 2022 r. otrzymano pozwolenie na użytkowanie I Fazy projektu.

Sprzedaż (na dzień przygotowania niniejszej prezentacji):

**Etap 1: sprzedano 100% powierzchni**

**Etap 2: sprzedano 100% powierzchni**

Groen	
Wartość Rynkowa oraz Kredyt Bankowy (000 EUR)	
Wartość Rynkowa na dzień 30.06.2023	10 482
Kwota Finansowania Bankowego (saldo)	nd.

## Bliskie Piaseczno (Lesznówola koło Warszawy)

Powierzchnia ok. **16.500 m<sup>2</sup>**, Projekt mieszkaniowy dwuetapowy

Lokalizacja: Lesznówola k. Warszawy

Planowany rok zakończenia budowy:

Etap I – 2023 r.

Etap II – w przygotowaniu

Proces komercjalizacji Fazy 2 nie został rozpoczęty.



Projekt mieszkaniowy zlokalizowany w Lesznówoli, na granicy z Piasecznem, pod Warszawą.

Zespół budynków ma zaoferować powierzchnię mieszkaniową i usługową, z garażem podziemnym.

W grudniu 2020 r. uzyskano pozwolenie na budowę dla I Fazy o powierzchni 9.500 m<sup>2</sup>. W czerwcu 2023 r. uzyskano prawomocne pozwolenie na użytkowanie I Fazy projektu. Na dzień przygotowania niniejszej prezentacji wykonano wszystkie prace budowlane, lokale są przekazywane nabywcom.

W październiku 2022 r. uzyskano pozwolenie na budowę dla II Fazy projektu o powierzchni ok. 6.800 m<sup>2</sup>. Prace budowlane nie zostały rozpoczęte.

Przed sprzedaż (na dzień przygotowania niniejszej prezentacji):

**Etap 1:** łączna powierzchnia ok. 9.500 m<sup>2</sup> – sprzedano i przedsprzedano **ok. 96,8% powierzchni**. Komercjalizacja Fazy 2 została rozpoczęta.

Bliskie Piaseczno	
Wartość Rynkowa oraz Kredyt Bankowy (000 EUR)	
Wartość Rynkowa na dzień 30.06.2023	10 750
Kwota Finansowania Bankowego (saldo)	nd.

ZAŁĄCZNIK 3  
PROJEKTY GRUPY GHELAMCO W POLSCE – W TRAKCIE PRZYGOTOWANIA

# PROJEKTY GRUPY GHELAMCO W POLSCE W TRAKCIE PRZYGOTOWANIA

## VIBE (Faza 2)\* (Warszawa)

Powierzchnia całkowita - ok. **39.000 m2**. Faza 2 projektu biurowego.

Lokalizacja: Warszawa, ul. Towarowa, bliska odległość do stacji II linii metra oraz stacji Warszawa Ochota (SKM)

Projekt w przygotowaniu.

Planowany rok zakończenia budowy: koniec 2025.

Proces komercjalizacji nie został rozpoczęty.



**Faza 2** projektu zakłada budowę budynku o funkcji biurowej i usługowej o powierzchni ok. 39.000 m2.

Dla całej nieruchomości (Faza 1 i 2 projektu) obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W dniu 23 grudnia 2022 r. spółka podpisała z bankiem PEKAO S.A. pomostową umowę kredytową do kwoty EUR 15 mln na finansowanie lub refinansowanie zakupu gruntów i kosztów budowy. Kredyt został uruchomiony w lutym 2023.

VIBE (Towarowa)	
Wartość Rynkowa, Wartość Księgowa oraz Kredyt Bankowy (000 EUR)	
Wartość Rynkowa na dzień 30.06.2023	67 826
Wartość Księgowa na dzień 30.06.2023	38 846
Kwota Finansowania Bankowego (saldo)*	15 000



BREEAM®



## Plac Grzybowski\*\* (Śródmieście, Warszawa)

Powierzchnia ok. **30.000 m2**, Projekt biurowy

Lokalizacja: Warszawa, Śródmieście, Plac Grzybowski pomiędzy ulicami Twardą, Bagno, Grzybowską i Królewską

Projekt w przygotowaniu.

Proces komercjalizacji nie został rozpoczęty.

Kompleks połączy w sobie funkcję usługowo-handlową i społeczno-kulturalną (działalność Towarzystwa Społeczno-Kulturalnego Żydów w Polsce propagującego kulturę jidysz w Polsce i na świecie).

Projekt ma oferować powierzchnie biurowo-usługowe oraz handlowe w części wysokościowej wraz z pomieszczeniami na cele statutowe TSKŻ zlokalizowane w podium kompleksu nad parkingiem podziemnym. Centralna lokalizacja projektu przy jednym z największych i najstarszych placów w ścisłym centrum Śródmieścia Warszawy zapewnia bardzo dobre połączenia komunikacyjne z innymi dzielnicami Warszawy.

Uzyskano decyzję o Warunkach Zabudowy i Zagospodarowania Terenu dla projektu. Złożono wniosek o pozwolenie na budowę.

Plac Grzybowski	
Wartość Rynkowa, Księgowa oraz kwota finansowania od inwestora (000 EUR)	
Wartość Rynkowa na dzień 30.06.2023	44 300
Wartość Księgowa na dzień 30.06.2023	13 730
Kwota finansowania pożyczkowego pozyskanego od inwestora (saldo)	3 371



BREEAM®

\* Znany wcześniej pod roboczą nazwą Towarowa; \*\* robocza nazwa projektu

źródło: Spółka/Skonsolidowane sprawozdania finansowe grupy kapitałowej Granbero Holdings Limited

## Sobieski Tower\* (Plac Zawiszy, Warszawa)

Powierzchnia ok. **43.000 m2**, Projekt biurowy

Lokalizacja: Warszawa, ul. Towarowa, bliska odległość do stacji II linii metra oraz stacji Warszawa Ochota (SKM)

Projekt w przygotowaniu

Proces komercjalizacji nie został rozpoczęty.

Budynek **Sobieski Tower** ma zaoferować powierzchnię biurową i usługową w ramach jednoetapowego projektu z garażem podziemnym. Projekt powstanie w punkcie Warszawy, gdzie krzyżuje się wiele linii tramwajowych i autobusowych.

Dla nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

<b>Sobieski Tower</b>	
Wartość Rynkowa, Wartość Księgowa oraz kwota finansowania od inwestora (000 EUR)	
Wartość Rynkowa na dzień 30.06.2023	58 531
Wartość Księgowa na dzień 30.06.2023	30 899
Kwota finansowania pożyczkowego pozyskanego od inwestora (saldo)	8 000



**BREEAM®**

## Projekt Biurowy na Warszawskim Mokotowie\*

Powierzchnia ok. **42.000 m2**, Projekt biurowo - handlowy

Lokalizacja: Warszawa, ul. Wałbrzyska, obok stacji I linii Metro Służew

Projekt w przygotowaniu

Proces komercjalizacji nie został rozpoczęty.

W dniu 4 listopada 2020 r. podpisano umowę *joint venture* i umowę wspólników na realizację projektu oraz umowę nabycia 51% udziałów spółki projektowej.

Projekt zakłada budowę budynku biurowego o powierzchni ok. 34.100 m2 wraz z funkcją usługowo-handlową na ok. 7.900 m2 powierzchni. Łączna wartość powierzchni projektu to ok. 42.000 m2

Projekt będzie zlokalizowany tuż przy wyjściu ze stacji I linii metra, co zapewnia dogodne połączenie z innymi dzielnicami Warszawy. Udogodnieniem jest również łatwy dostęp do Lotniska Chopina w Warszawie.

W marcu 2023 r. został złożony wniosek o Warunki Zabudowy i Zagospodarowania Terenu dla projektu.

<b>Projekt biurowy na warszawskim Mokotowie</b>	
Wartość Rynkowa, Wartość Księgowa oraz Kredyt Bankowy (000 EUR)	
Wartość Rynkowa na dzień 30.06.2023	25 100
Wartość Księgowa na dzień 30.06.2023	20 809
Pożyczka udzielona przez partnera j.v. (saldo)	13 302



**BREEAM®**

\* Nazwa robocza projektu



## Nowa Marina\* (Gdynia)

Powierzchnia ok. **20.000 m2**, Projekt usługowo-handlowy

Lokalizacja: Gdynia, Al. Jana Pawła II

Projekt w przygotowaniu

Nie rozpoczęto procesu sprzedaży

Projekt będzie zlokalizowany przy nabrzeżu, przy skwerze Kościuszki i bulwarze Nadmorskim, jednym z ulubionych miejsc spacerów i wycieczek zarówno turystów, jak i mieszkańców Gdyni.

Projekt jako wielofunkcyjny zespół zabudowy o pow. ok. 20 tys. m2, obejmuje funkcje usługowo-handlowe oraz żeglarskie na poziomie parteru, w tym powierzchnie dla partnera *joint venture* oraz usługi noclegowe na wyższych kondygnacjach. Na kondygnacji podziemnej planowany jest zespół SPA oraz garaż dla ok. 150 samochodów.

W październiku 2019 r. podpisano umowę inwestycyjną z partnerem *joint venture* na realizację projektu oraz przedwstępną umowę nabycia 80% udziałów w spółce projektowej. W grudniu 2022 roku podpisano aneks do umowy inwestycyjnej z partnerem *joint venture* wraz z umową sprzedaży udziałów (80%).

Trwają uzgodnienia odnośnie ostatecznego kształtu projektu z miejskim konserwatorem zabytków.

<b>Nowa Marina</b>	
Wartość Rynkowa oraz Kredyt Bankowy (000 EUR)	
Wartość Rynkowa na dzień 30.06.2023	13 582
Pożyczka udzielona przez partnera Joint venture (saldo)	2 038

**BREEAM®**

## Port Żerański\* (Białołęka, Warszawa)

Powierzchnia ok. **35.000 m2**, Projekt mieszkaniowy wieloetapowy

Lokalizacja: Warszawa, Białołęka

Projekt w fazie koncepcyjnej

Nie rozpoczęto procesu sprzedaży

Port Żerański to projekt mieszkaniowy zlokalizowany na Warszawskiej Białołęce.

Projekt zakłada budowę mieszkań wraz z lokalami usługowymi (sklepy, restauracje) i z garażem podziemnym, który będzie oferował miejsca na rowery oraz komórki dla mieszkańców.

Nieruchomość położona jest wzdłuż Kanału Żerańskiego, który łączy Wisłę z Jeziorem Zegrzyńskim, co daje możliwość wkomponowania lokalnej mariny w ramach realizacji inwestycji.

<b>Port Żerański</b>	
Wartość Rynkowa oraz Kredyt Bankowy (000 EUR)	
Wartość Rynkowa na dzień 30.06.2023	4 463
Kwota Finansowania Bankowego (saldo)	nd.

**BREEAM®**

\* Nazwa robocza projektu

źródło: Spółka/ Skonsolidowane sprawozdania finansowe grupy kapitałowej Granbero Holdings Limited

ZAŁĄCZNIK 5  
PROJEKTY GRUPY GHELAMCO W POLSCE – ZREALIZOWANE I SPRZEDANE

## Plac Vogla (Warszawa, Wilanów)

Powierzchnia ok. **5.200 m<sup>2</sup>**,  
Projekt handlowy

Lokalizacja: Warszawa,  
Wilanów, ul. Syta

Rok zakończenia budowy:  
2015



**Plac Vogla** oferuje szeroki wachlarz sklepów, restaurację i publiczny plac zabaw. Centralny dziedziniec został zaprojektowany jako plac miejski i miejsce spotkań.

W dniu 13 października 2015 r. uzyskano pozwolenie na użytkowanie budynku. W dniu 22 października 2015 r. centrum handlowe zostało otwarte.

Projekt jest finansowany przez BNP Paribas Bank Polska S.A. W dniu 29 sierpnia 2022 r. kredyt został spłacony w całości.

W dniu 29 listopada 2022 r. podpisano ostateczną umowę sprzedaży.

Na dzień sprzedaży projekt był wynajęty w 100%.

## Prochownia Łomianki (Warszawa, Łomianki)

Powierzchnia ok. **5.500 m<sup>2</sup>**,  
Projekt handlowy

Lokalizacja: Łomianki k.  
Warszawy; ul. Warszawska

Rok zakończenia budowy: 2019



Projekt **Prochownia Łomianki** - nowe lokalne centrum usługowo-handlowe o powierzchni ok. 5.500 m<sup>2</sup> pod wynajem lub sprzedaż, wraz z parkingiem naziemnym oferującym 153 miejsca parkingowe.

W listopadzie 2019 r. uzyskano pozwolenie na użytkowanie.

W dniu 16 grudnia 2020 r. podpisano umowę na sprzedaż ok. 45% projektu (ok. 2.300 m<sup>2</sup>) operatorowi spożywczemu.

W dniu 29 września 2022 r. podpisano ostateczną umowę sprzedaży na pozostałą część projektu (centrum handlowe).

Na dzień sprzedaży projekt był wynajęty w 100%.

## The Warsaw Hub - 2 wieże i podium z funkcją handlową

Budynek B (ok. 47,5 tys. m<sup>2</sup>), Budynek C (ok. 49,4 tys. m<sup>2</sup>). Powierzchnia całkowita projektu – ok. 118,5 tys. m<sup>2</sup>



W dniu 10 marca 2022 r. została podpisana umowa sprzedaży budynków biurowych: tj. Budynku B (ok. 47.500 m<sup>2</sup>) i Budynku C (ok. 49.400 m<sup>2</sup>) oraz pasażu handlowego i części podziemnej kompleksu. Projekt zbyto na rzecz Google Poland Sp. z o.o.

The Warsaw Hub jest zaawansowanym technologicznie i wielofunkcyjnym kompleksem zlokalizowanym przy Rondzie Daszyńskiego w Warszawie o łącznej powierzchni ok. 118,5 tys. m<sup>2</sup>.

Projekt jest bezpośrednio połączony ze stacją II linii metra – Rondo Daszyńskiego i głównego węzła komunikacyjnego, który zapewnia transport kolejowy również poza Warszawę.

źródło: Spółka/ Skonsolidowane sprawozdania finansowe grupy kapitałowej Granbero Holdings Limited

Biura i powierzchnie handlowe The Warsaw Hub otrzymały prestiżowy certyfikat WELL Health-Safety Rating przyznawany najbezpieczniejszym budynkom na świecie na podstawie oceny procedur bezpieczeństwa i eksploatacji.

Główni najemcy w projekcie: Google Poland Sp. z o.o., Jeronimo Martins Polska S.A. (Biedronka), VeloBank S.A. (dawniej: Getin Noble Bank S.A.), Standard Chartered Global Business Services Sp. z o.o., Elanco Polska Sp. z o.o., Cushman & Wakefield Polska Sp. z o.o., OmniOffice Sp. z o.o.

W kwietniu 2012 r. uzyskano decyzję o Warunkach Zabudowy i Zagospodarowania Terenu dla nieruchomości. W maju 2014 roku uzyskano pozwolenie na budowę projektu. W lipcu 2020 r. uzyskano pozwolenie na użytkowanie całego kompleksu.

Budowa projektu była finansowana kredytem do wysokości 254 mln EUR udzielonym przez konsorcjum banków: Santander Bank Polska S.A., Bank PKO BP S.A., Bank Pekao S.A., BNP Paribas S.A. i Raiffeisen Bank S.A. Projekt był finansowany ze środków własnych, ze środków pozyskanych z emisji obligacji oraz w/w kredytem

W dniu 1 lipca 2021 r. podpisano umowę na refinansowanie projektu z Aareal Bank AG na kwotę 312,5 mln EUR. W marcu 2022 r. kredyt na kwotę 312,5 mln EUR został spłacony.

## PROJEKTY GRUPY GHELAMCO - ZREALIZOWANE I SPRZEDANE

### Kompleks Warsaw Spire

Budynek B (Q3 2014) Budynek C (Q4 2015) Budynek A, Wieża (Q2 2016).



Projekt był finansowany przez konsorcjum banków w tym: Bank Pekao S.A., Santander Bank Polska S.A., Bank PKO BP S.A oraz mBank S.A.

**Budynek B (ok. 20.000 m<sup>2</sup>) zakończony, sprzedany we wrześniu 2017 r.**

**Dostarczony w sierpniu 2014 r.**

**Budynek C (ok. 20.000 m<sup>2</sup>) zakończony, sprzedany w październiku 2018 r.**

**Dostarczony w listopadzie 2015 r.**

**Budynek A Wieża (ok. 69.000 m<sup>2</sup>) zakończony**

50% akcji spółki posiadającej budynek wieżowy A zostało sprzedane w kwietniu 2018 r. a pozostałe 50% akcji w lipcu 2019 r. na rzecz Immofinanz Services Poland

**Dostarczony w kwietniu 2016 r.**

**Powierzchnia całkowita – ok. 109.000 m<sup>2</sup>**

Kompleks Warsaw Spire składa się z liczącego 48 pięter budynku wieżowego A obejmującego 69.000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, budynku bocznego B obejmującego 20.000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej oraz budynku bocznego C obejmującego 20.000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej. Znajduje się przy stacji II linii metra – Rondo Daszyńskiego i głównego węzła komunikacyjnego, co zapewnia dogodne połączenie z innymi dzielnicami Warszawy (tramwaj, autobus, metro). Dodatkowym atutem lokalizacji budynku jest odległość jednego przystanku tramwajowego od stacji kolejowej Warszawa Ochota (SKM), która zapewnia transport kolejowy również poza Warszawę. Akcje Spółek Projektowych zbyto na rzecz Ghelamco Europe Property Fund NV w dniu 29 czerwca 2017 r.

We wrześniu 2017 r., spółka Stareti Holdings Limited z siedzibą w Limassol, Cypr oraz spółka Ghelamco GP 14 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, zawarły z CA IMMO HOLDING B.V. z siedzibą w Amsterdamie oraz CA IMMO REAL ESTATE MANAGEMENT POLAND sp. z o.o., umowę sprzedaży odpowiednio praw i obowiązków komplementariusza oraz 100% akcji spółki posiadającej nieruchomości, budynek biurowy B w ramach kompleksu Warsaw Spire.

W kwietniu 2018 r., spółka Mirelf VI B.V. z siedzibą w Amsterdamie nabyła 50% akcji w spółce WS Tower spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pl. Europejski 1 S.K.A., będącej właścicielem budynku wieżowego Warsaw Spire (budynek A) oraz 50% udziałów w spółce WS TOWER spółka z ograniczoną odpowiedzialnością będącej jedynym komplementariuszem spółki WS TOWER spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pl. Europejski 1 S.K.A.). W lipcu 2019 r. udziały w spółce zostały zbyte na rzecz Immofinanz Services Poland.

W październiku 2018 r., spółka CA IMMO Holding B.V. nabyła 100% akcji w Ghelamco GP 15 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pl. Europejski 2 S.K.A., będącej właścicielem budynku Warsaw Spire (Budynek C).



### Wołoska 24, (Warszawa, Mokotów)



W dniu 23 kwietnia 2021 r. projekt zbyto na rzecz funduszu ZFP Investments, inwestični společnost, a.s.

Projekt znajduje się w warszawskiej dzielnicy Mokotów, przy ulicy Wołoskiej, w pobliżu Galerii Mokotów, z doskonałym dostępem od strony ulicy Wołoskiej oraz od ulicy Magazynowej.

Projekt składa się z budynku biurowego i części usługowej na parterze, o powierzchni ok. **23.258 m<sup>2</sup>** podlegającej wynajmowi wraz z parkingiem podziemnym.

Zachodnia część budynku, od strony ulicy Wołoskiej, posiada 11 kondygnacji nadziemnych, natomiast wschodnia część, od strony Magazynowej, 7 kondygnacji nadziemnych. Na parterze budynku zlokalizowane zostały lokale usługowe.

Parking podziemny budynku składa się z czterech kondygnacji i oferuje 525 miejsc postojowych w części podziemnej oraz 16 zewnętrznych miejsc postojowych.

W marcu 2016 r. uzyskano pozwolenie na użytkowanie

Budowa była finansowana kredytem udzielonym przez Bank Polski PKO BP S.A. , później kredyt został zrefinansowany przez Deutsche Hypothekenbank (Actien-Gesellschaft).

### Przystanek mBank (Łódź)



W dniu 19 grudnia 2017 r. udziały Spółki Projektowej zbyto na rzecz LCN Euro Master Dutch Holdings II B.V. z siedzibą w Amsterdamie.

Projekt biurowy zlokalizowany w Łodzi, przy ul. Kilińskiego. Zrealizowany przez Spółkę Projektową Ghelamco Nowa Formiemia Sp. z o.o.

Projekt biurowy o powierzchni ok. **25.600 m<sup>2</sup>** stanowiący unikalną kombinację nowoczesnego kompleksu biurowego wraz z renowacją sąsiadującej zabudowy. Budynek jest zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie dworca kolejowego Łódź Fabryczna. We wrześniu 2017 uzyskano pozwolenie na użytkowanie.

Projekt wynajęty na siedzibę mBank S.A.

Projekt był finansowany kredytem udzielonym przez mBank S.A. oraz mBank Hipoteczny S.A.

## Foksal 13/15 (Warszawa, Śródmieście)

Projekt składa się z dwóch zabytkowych, przedwojennych kamienic (Foksal 13 i Foksal 15) zlokalizowanych w historycznym sercu Warszawy i obejmuje realizację 55 wysokiej klasy unikalnych apartamentów o powierzchni mieszkalnej ok. **6.400 m<sup>2</sup>** oraz pięć lokali użytkowych o powierzchni ok. **660 m<sup>2</sup>**.



Od końca XIX wieku do wybuchu II wojny światowej, kamienice przy ulicy Foksal 13/15 były siedzibami arystokracji stolicy i wpływowych przedsiębiorców. Grupa Ghelamco postanowiła przywrócić kamienicom ich duch poprzez realizację projektu renowacji.

W czerwcu 2015 r. uzyskano prawomocne pozwolenie na budowę. Decyzja obejmuje przebudowę (rewaloryzację i modernizację) zabytkowych kamienic frontowych przy ul. Foksal 13/15, budowę oficyn oraz budowę dwupoziomowego garażu.

W kwietniu 2020 r. uzyskano prawomocne pozwolenie na użytkowanie.

W lipcu 2020 r. kredyt udzielony na realizację projektu został spłacony.

**Na dzień przygotowania niniejszej prezentacji, sprzedano 100% powierzchni projektu.**

## Flisac (Warszawa, Powiśle)

Projekt obejmuje ok. **5.700 m<sup>2</sup>** powierzchni mieszkalnej oraz ok. **980 m<sup>2</sup>** części usługowej, wraz z 2-poziomym parkingiem podziemnym.

Na parterze znajdują się powierzchnie handlowe.



Projekt apartamentowy zlokalizowany w Warszawie, Powiśle, przy skrzyżowaniu ulic: Tamka oraz Elektryczna, zaledwie 30 metrów od stacji metra Centrum Nauki Kopernik, przy wjeździe na Most Świętokrzyski.

W grudniu 2018 r. otrzymano pozwolenie na budowę. Prace budowlane zostały rozpoczęte w marcu 2019 r. Pozwolenie na użytkowanie budynku uzyskano w dniu 8 czerwca 2021 r. Na dzień przygotowania dokumentu wykonano wszystkie prace budowlane, a lokale zostały przekazane nabywcom.

Budowa projektu była finansowana kredytem udzielonym przez mBank S.A., w dniu 1 sierpnia 2019 r. na kwotę 74,2 mln PLN (łącznie transza budowlana oraz transza VAT). W grudniu 2020 r. kredyt został w całości spłacony.

**Na dzień przygotowania niniejszej prezentacji, sprzedano 100% powierzchni projektu.**



## Wronia 31 (Warszawa, Wola)

W dniu 26 kwietnia 2019 r. projekt zbyto na rzecz LaSalle Investment Management KVGmbH.

Projekt biurowy o powierzchni ok. **15.931 m<sup>2</sup>**, stanowiący unikalną kombinację nowoczesnego kompleksu biurowego z wizją tworzenia przestrzeni miejskich. Budynek jest zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie projektu Warsaw Spire i Placu Europejskiego, który stanowi unikalną, ogólnodostępną przestrzeń publiczną zamkniętą dla samochodów. Na Placu Europejskim zlokalizowane są restauracje, bary i kawiarnie oraz park miejski z fontannami.



Projekt sąsiaduje ze stacją II linii metra i głównego węzła komunikacyjnego - Rondo Daszyńskiego, które w ostatnich latach stało się nowym centrum biznesowym Warszawy.

Lokalizacja przy Rondzie Daszyńskiego zapewnia dobre połączenia i dostęp do metra, a także do kilku linii autobusowych i tramwajowych (1 przystanek tramwajowy do stacji PKP/SKM) oraz łatwy dostęp do Lotniska Chopina w Warszawie. Ponadto lokalizacja nieruchomości zapewnia najemcom dogodny dojazd również samochodem.

W lipcu 2017 r. uzyskano pozwolenie na użytkowanie.

W sierpniu 2018 r. projekt otrzymał ekologiczny certyfikat BREEAM na poziomie Outstanding dla etapu Post construction. To drugi w historii i pierwszy od blisko 5 lat budynek biurowy z tak wysoką oceną w Polsce.

Projekt był finansowany kredytem udzielonym przez Alior Bank S.A.

## .big (Kraków)

W dniu 17 stycznia 2019 r. nastąpiła sprzedaż przedsiębiorstwa na rzecz inwestora instytucjonalnego.



Projekt .big jest zlokalizowany w Krakowie przy skrzyżowaniu ulic Kapelanka i Zielińskiego (ul. Gen. Zielińskiego 3), w odległości dwóch kilometrów od dzielnicy Kazimierz. Lokalizacja ta zapewnia łatwy dostęp do środków transportu publicznego (tramwaje, autobusy), jak również w przypadku prywatnego transportu.

Całkowita powierzchnia biurowa projektu obejmuje ok. **10.200 m<sup>2</sup>** oraz dwa poziomy garażu podziemnego (141 miejsc postojowych).

W dniu 7 listopada 2016 r. uzyskano zamienne pozwolenie na budowę. W kwietniu 2017 r. rozpoczęto prace budowlane.

We wrześniu 2018 r. uzyskano pozwolenie na użytkowanie.

Projekt był finansowany kredytem udzielonym przez Bank PEKAO S.A.

ZAŁĄCZNIK 6  
NAGRODY GRUPY GHELAMCO

## NAGRODY

### Nagrody dla The Warsaw HUB:

- Nagrody **European Property Awards 2018: "Five Star Award"** przyznawane najlepszym inwestycjom w danej kategorii oraz „Award winner” w kategorii „Commercial High-rise Development”. Według międzynarodowego jury inwestycja to najlepszy w Polsce komercyjny budynek wysokościowy
- **European Property Awards 2020** w kategorii: Development Marketing for Poland
- **Award of Excellence 2021** (przyznana przez CTBUH w kategorii Interior Design)
- Certyfikacja **Well Health-Safety Rating 2021** oraz certyfikat „**Obiekt bez barier**”, przyznany przez Fundację Integracja

**Pierwszy w Polsce hotel Crowne Plaza Warsaw – The Warsaw Hub** (mieszczący się w Budynku A projektu The Warsaw HUB wraz z hotelem Holiday Inn Express) otrzymał w 2021 roku wiele nagród oraz certyfikatów, m.in.: jako pierwszy hotel w Europie otrzymał certyfikat „**WELL Health-Safety Rating**”; otrzymał nagrodę „**Best Hotel Development of the Year**”; został platynowym zwycięzcą w konkursie Muse Design Awards w kategorii **Interior – Hotels & Resorts**; nagrodzony złotą statuetką w konkursie **A'Design Award**; zwycięstwo w konkursie **The International Hotel and Property Awards 2021** w kategorii **HotelOver 200 Rooms – Europe**; nagroda w konkursie **Hospitality Design Awards** w kategorii „**Midscale hotel**” oraz nagroda **MP Power Awards** w kategorii „**Premiera**”.

### Nagrody dla budynku Warsaw Spire:

- zdobywca najbardziej prestiżowej nagrody w branży nieruchomości **MIPIM Awards 2017** w kategorii „**Best Office & Business Development**”. Budynek Warsaw Spire jako jedyny projekt z Polski został wyróżniony spośród 214 zgłoszonych budynków z 46 państw

### Nagrody dla budynku Warsaw Unit:

- Nagrody **European Property Awards 2022-2023** w kategorii: najlepszy biurowiec w Polsce oraz najlepsza architektura wśród budynków wysokościowych
- Certyfikacja **Well v2 Core Platinum 2023**
- Certyfikacja **Well Health-Safety Rating 2022**
- **CEE Investment Awards 2021** w kategorii „Projekt Biurowy”,
- **CIJ Awards 2021**, nagrody w kategoriach: Best Facades / Exterior Design of the Year, Best Office Development of the Year oraz Best High-Rise Development of the Year
- nagroda **European Property Awards 2019** w kategorii Najlepszy Budynek Wysokościowy w Polsce

### Nagrody dla budynku Foksal 13/15:

- nagroda publiczności w 7. edycji konkursu o **Nagrodę Architektoniczną Prezydenta miasta stołecznego Warszawy** (maj 2021 r.)
- nagroda **European Property Awards 2020** w kategorii Residential Renovation/Redevelopment in Poland

### Nagrody dla budynku The Bridge:

- Certyfikacja **SmartScore** i **WiredScore** (czerwiec 2022)
- **Europa Property Awards** (listopad 2021) w kategorii „**Future Project**”

**Deweloper Biurowy Dekady** (2019, Eurobild Awards).

**Deweloper roku w sektorze biur w Europie Środkowo-Wschodniej** w latach 2019, 2016, 2012 i 2011 (Eurobild Awards).

**Deweloper Roku 2016** (Europa Property, CEE Investment & Green Building Awards).

**Osiem tytułów Dewelopera Roku (CIJ Journal)** 2016, 2013, 2012, 2011, 2010, 2008, 2007, 2006.

### Nagrody CIJ Journal:

- **Eurobuild Awards** w kategorii „**Investment Deal of the Year, CEE**” (2022) dla Ghelamco – za transakcję sprzedaży The Warsaw Hub (Budynek B oraz Budynek C) do Google Poland
- **Best Sustainable Developer (2021)** – dla Ghelamco
- **Najlepszy Budynek Mieszkaniowy (2019)** – Foksal 13/15
- **Najlepsza Zabudowa Biurowa i Deweloper Roku (2016)** – Warsaw Spire
- **Najlepsza Zabudowa Ekologiczna i Zielony Deweloper Roku (2016)** – Warsaw Spire
- **Nagroda za osiągnięcia w obszarze środowiska naturalnego, społecznego i zrównoważonego rozwoju (2016)** – Warsaw Spire i Plac Europejski
- **Przestrzeń Miejska Roku (2016)** – Plac Europejski
- **The Best Lease of the Year (2016)** – Przystanek mBank
- **Zielony Budynek Przyszłości (2015)** dla projektu Warsaw Spire

### Tytuł najlepszego budynku dla:

Warsaw UNIT, The Warsaw HUB, T-Mobile Office Park, Senator, Mokotów Nova, Crown Square, Marynarska Business Park, Zaulek Piękną



**GHELAMCO**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE INVESTOR & DEVELOPER

# DEFINICJE

## ***Wartość Księgowa***

wartość przeliczona na EUR, pochodząca z ksiąg spółki projektowej, której wartość projektu wykazana jest według kosztu historycznego bez uwzględnienia dalszego przeszacowania do jego wartości rynkowej lub odpisów aktualizacyjnych tę wartość

## ***Wartość Rynkowa***

wartość zgodna z metodologią wyceny, wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Gwaranta; dla projektów komercyjnych wartość wynikająca z wyceny na dzień bilansowy; dla projektów mieszkaniowych wartość wykazana według kosztu historycznego skorygowane o ewentualne odpisy wynikające z utraty wartości

## ***Kwota Finansowania Bankowego***

wartość na dzień bilansowy zobowiązań z tytułu uruchomionych kredytów zgodna z metodologią wyceny, wykazana w rocznych skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Grupy Gwaranta lub w przypadku danych na dzień 30 czerwca pochodząca z ksiąg spółki projektowej

# ZASTRZEŻENIA

Niniejszy materiał („**Materiał**”) jest przygotowaną przez Ghelamco Invest sp. z o.o. („**Spółka**”) informacją o Spółce oraz o grupie Ghelamco. Zapoznanie się z treścią niniejszego Materiału jest równoznaczne z akceptacją poniższych ograniczeń.

Materiał ma charakter informacyjny i w żadnym wypadku nie powinien stanowić podstawy do podejmowania decyzji o nabyciu papierów wartościowych Spółki. Prospekt, który został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego („**KNF**”) w dniu 25 września 2023 r., wraz z suplementem nr 1 zatwierdzonym przez KNF w dniu 18 października 2023 r. oraz ewentualnymi kolejnymi suplementami („**Prospekt**”), jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem ofertowym zawierającym informacje o Spółce i oferowanych papierach wartościowych Spółki, a także o ich dopuszczeniu i wprowadzeniu do obrotu na rynku regulowanym Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Prospekt jest dostępny na stronie internetowej Spółki (<https://ghelamco.com/pl/investor-relations/poland/prospekt-emisyjny-2023/>).

Niniejszy Materiał nie stanowi: (i) prospektu ani memorandum informacyjnego ani uproszczonego dokumentu informacyjnego w rozumieniu, odpowiednio, rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia dyrektywy 2003/71/we („**Rozporządzenie 2017/1129**”) i ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz spółkach publicznych ("**Ustawa o Ofercie Publicznej**"); (ii) oferty w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny lub Ustawy o Ofercie Publicznej; (iii) propozycji nabycia w rozumieniu ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach; (iv) rekomendacji dotyczącej instrumentów finansowych w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi; (v) zaproszenia dla jakiegokolwiek z osób do nabycia obligacji lub innych papierów wartościowych; lub (vi) reklamy oferty publicznej w rozumieniu art. 53 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Materiał nie jest przeznaczony do rozpowszechniania, bezpośrednio albo pośrednio, na terytorium albo do Stanów Zjednoczonych Ameryki albo w innych państwach, w których publiczne rozpowszechnianie informacji zawartych w Materiale może podlegać ograniczeniom lub być zakazane przez prawo.

Materiał nie stanowi oferty sprzedaży ani zaproszenia do składania oferty zakupu papierów wartościowych na terytorium Stanów Zjednoczonych Ameryki. Papiery wartościowe mogą być oferowane i zbywane na terytorium Stanów Zjednoczonych Ameryki po ich zarejestrowaniu zgodnie z amerykańską ustawą o papierach wartościowych z 1933 r. ze zmianami (*U.S. Securities Act of 1933*, „**Amerykańska Ustawa o Papierach Wartościowych**”) albo na podstawie wyjątku od obowiązku rejestracyjnego przewidzianego w Amerykańskiej Ustawie o Papierach Wartościowych. Prezentacja ani żadna jej kopia nie może być przekazany lub w jakikolwiek sposób przesłana lub udostępniona na terytorium Stanów Zjednoczonych Ameryki

Informacje zawarte w Materiale służą wyłącznie celom informacyjnym i zostały oparte na źródłach, które Spółka uznaje za wiarygodne i sprawdzone. Informacje podane w Materiale mogą być aktualizowane, uzupełniane, poprawiane lub zmieniane, przy czym mogą być to zmiany istotne. Spółka nie składa żadnych oświadczeń ani zapewnień, w sposób wyraźny lub dorozumiany, dotyczących poprawności, kompletności lub rzetelności informacji lub opinii zawartych w Materiale i nie ponosi odpowiedzialności za decyzje podjęte na podstawie tych informacji lub opinii. Wszelkie opinie zawarte w Materiale odzwierciedlają ocenę na dzień sporządzenia Materiału i mogą ulec zmianie bez powiadomienia. Zmiany i wydarzenia następujące po dacie Materiału mogą wpłynąć na prawdziwość wniosków w nim zawartych.

Spółka nie zobowiązuje się do dokonania aktualizacji ani korekty Materiału, bądź informacji oraz danych, na podstawie których została on przygotowany. Ryzyko związane z wykorzystaniem informacji przedstawionych w materiale ponosi sam użytkownik. Spółka nie ponosi żadnej odpowiedzialności wobec użytkowników lub osób trzecich z tytułu szkód wynikłych, zarówno bezpośrednich jak pośrednich, z wykorzystania Materiału lub informacji w niej zawartych, bądź w innych sposób powstałych w związku z Materiałem lub jej treścią.